

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 27-05-2024
Agendapunt	: 0086180653
Onderwerp	: Vaststellen compensatie exploitatietekort Sport- en Recreatiecentrum Kortezwaag
Portefeuillehouder	: Rob Jonkman

Beetsterzwaag, 16-04-2024

Voorstel

1. De exploitant van sportcentrum Kortezwaag te compenseren voor de exploitatietekorten in het publieke deel en daarvoor de volgende drie uitgangspunten vast te stellen.
 1. Voor de jaren 2013 en 2014 € 120.000,- uit te keren.
 2. Voor de jaren 2015 tot en met 2021 aanvullend eenmalig € 91.000,- uit te keren.
 3. Voor 2024 tot en met de realisatie van de vernieuwbouw jaarlijks € 49.000,- te vergoeden
2. Het effect van de compensatie van € 120.000,- en € 91.000,- te verwerken in de bijstelling van de begroting 2024 en de jaarlijkse compensatie van € 49.000 voor 2024 en 2025 te verwerken in de perspectiefbrief 2025-2028.

Inleiding

De gemeente is al enkele jaren in gesprek met de exploitant van sportcentrum Kortezwaag over de compensatie van het exploitatietekort van het publieke deel van sportcentrum Kortezwaag. De exploitant heeft privaat geld in de exploitatie daarvan gestoken en vraagt daar compensatie voor. Reeds langer wordt gesproken over de grondslagen voor een compensatie die kan leiden tot de vaststelling van een bedrag en de verrekening daarvan.

De exploitant en de gemeente willen de kwestie graag afhandelen om een streep onder het verleden te zetten. Dit is nodig om op goede basis verder te kunnen met de vernieuwbouw van het publieke en private deel van het sportcomplex. Zowel de exploitant als de gemeente zullen hiervoor stevig moeten investeren en constructief moeten samenwerken in het proces. Gewenst resultaat is een toekomstbestendig en duurzaam sportcomplex met praktisch goed uitvoerbare wederzijdse afspraken voor de exploitatie in de toekomstige situatie.

In 2022 is de exploitant een voorstel voor compensatie gedaan dat was onderbouwd langs de lijn van de energetische kosten voor het complex. Tot 2013 heeft de exploitant gebruik kunnen maken van restwarmte van De Vries Kozijnen, daarna niet meer. Een niet onaanzienlijk deel van het exploitatietekort werd veroorzaakt door de (toename van) de energielasten voor het sportcentrum. De compensatie daarvoor is in 2022 begijferd op € 250.000,-.

Besluitvorming van de gemeenteraad 4 juli 2022

De gemeenteraad heeft in de gemeenteraadsvergadering van 4 juli 2022 tijdens de behandeling van de perspectiefbrief 2022 onder andere amendement A4 aangenomen (bijlage 1). Met dit amendement wordt toegezegd om de exploitant van het sportcentrum een compensatie te verstrekken voor het geleden exploitatieverlies. In de overwegingen heeft de raad meegegeven om een onafhankelijke partij opdracht te geven om een berekening te maken van de veronderstelde exploitatieverliezen over de afgelopen jaren.

Opvolging Raadsbesluit 4 juli 2022

Om opvolging te geven aan het raadsbesluit is samen met de exploitant de volgende onderzoeksopdracht geformuleerd:

1. Maak de exploitatieverliezen van de afgelopen exploitatiejaren (2004 tot en met 2021) van de publieke functies in de accommodatie van Sport- en Recreatiecentrum Gorredijk B.V. inzichtelijk.
2. Kom met een voorstel welke (financiële) afspraken voor de toekomst (pragmatisch en eenvoudig werkbaar voor alle betrokkenen) moeten worden gemaakt.

Voor de uitvoering van deze onderzoeksopdracht zijn samen met de exploitant drie partijen geselecteerd om een plan van aanpak in te dienen. Uit deze partijen is gezamenlijk het bedrijf ICS adviseurs geselecteerd voor het uitvoeren van het onderzoek. Een verschil van inzicht was aanwezig over hoe ver het onderzoek terug moest kijken in de tijd. Het amendement van de Raad gaf daar geen uitsluitsel over. Waar de exploitant voorstelde terug te kijken tot 1996 wilde de gemeente de periode vanaf 2013 in beeld brengen (vanaf dat moment was geen sprake meer van gebruik van restwarmte van De Vries Kozijnen). Een compromis is gevonden in een onderzoekstermijn vanaf 2004 tot heden. Daarmee is niet gesteld dat de compensatie ook voor die periode zou gelden. De intentie was om na afronding van het onderzoek daar finale afspraken over te maken. ICS heeft haar rapportage "Exploitatieonderzoek Sport- en Recreatiecentrum Kortezwaag" (bijlage 2) opgeleverd in augustus 2023.

Op basis van deze rapportage zijn de exploitant en de gemeente na de zomer van 2023 opnieuw in gesprek gegaan over de hoogte van de compensatie voor het exploitatietekort. Daarbij is al vrij snel

mede op verzoek van exploitant de blik ook op de toekomst gericht om, simultaan aan het afhechten van het verleden, samen te werken aan goede afspraken voor de toekomstige exploitatie. Hiervoor is het bureau Synarchis ingeschakeld. Omdat dit proces ook zijn tijd nodig heeft gehad, heeft het tot nu geduurd voor dit raadsvoorstel aan uw raad kon worden voorgelegd.

Bevindingen en advies ICS

In het ICS rapport is een berekening gemaakt van het exploitatietekort van het publieke deel van het sportcentrum over de periode 2004 t/m 2021. Voor de berekening heeft ICS een rekenmodel gebruikt dat enerzijds is gebaseerd op onderbouwde aannames en anderzijds op (niet gedetailleerd) beschikbare financiële gegevens. ICS adviseert op basis van de tijdslijn van de exploitatie gedurende de onderzoeksperiode en wijzigingen in de exploitatie, om de exploitant te compenseren vanaf 2015.

Op basis van het advies van ICS heeft de exploitant na aftrek van een eerder uitgekeerd voorschot (€ 200.000,-) nog recht op een bedrag van € 81.000,-. Echter dient in de ICS-berekening met betrekking tot de posten "managementfee publieke gedeelte" en "stelpost kosten onafhankelijk van omzet" nog een correctie te worden doorgevoerd; dit betreft de aanpassing van het referentiejaar voor de indexatie van 2021 naar 2019. Daardoor wordt het nog uit te keren bedrag met € 10.000,- verhoogd naar € 91.000,-.

Daarnaast heeft de exploitant recht op een jaarlijkse uitkering tijdens de realisatie tot en met de oplevering van de vernieuwbouw. Dit heeft uw raad in het raadsbesluit van 4 juli 2022 besloten. Na de oplevering van de vernieuwbouw gaan de nieuw te maken exploitatie afspraken gelden.

Overwegingen met betrekking tot de vaststelling van de compensatie

Om overeenstemming te bereiken met de exploitant stellen we voor om de compensatie niet te rekenen vanaf 2015 zoals ICS adviseert, maar vanaf 2013. Dat is gezien de wijzigingen in de exploitatie (beëindiging levering restwarmte van De Vries Kozijnen) een logisch en goed uitlegbaar moment.

De exploitant heeft aangegeven hiermee akkoord te willen gaan mits goede exploitatieafspraken kunnen worden gemaakt voor de toekomstige situatie na oplevering van de vernieuwbouw. Hiervoor is in overleg met de exploitant bureau Synarchis ingeschakeld. Dit bureau heeft veel kennis van de exploitatie van vergelijkbare sportcentra. Met Synarchis en de exploitant is gewerkt aan de vaststelling van de toekomstige exploitatie afspraken. Dat proces verloopt constructief en nadert de voltooiing. De gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in de toekomstige exploitatieovereenkomst die ziet op de periode na oplevering van de vernieuwbouw van sportcentrum Kortezwaag.

Beoogd effect en/of resultaat

Het beoogd effect is om met de compensatie een streep te zetten onder het exploitatietekort vanuit het verleden en een goede start te maken met de vernieuwbouw.

Argumenten

1.1 Duidelijkheid over de compensatie is wenselijk voorafgaand aan het vernieuwen van het sportcentrum

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad groen licht gegeven voor de daadwerkelijke realisatie van vernieuwbouw van het sportcentrum. Om verder toekomstgericht met de exploitant samen te werken aan deze realisatie is het wenselijk om de financiële onduidelijkheden over de oude situatie weg te nemen. Met het maken van concrete afspraken over de omvang van de compensatie voor de geleden verliezen worden deze onduidelijkheden weggenomen.

1.2 Het exploitatietekort over de jaren 2013 en 2014 is in het onderzoek van ICS vastgesteld op € 120.000,-

Van 2004 t/m 2014 is het gemiddelde exploitatietekort vastgesteld op gemiddeld ca. € 59.000,- per jaar. Als we de tekorten over 2013 en 2014 optellen komen we op ca. € 120.000,-, wat aansluit op het gemiddelde tekort over de voorafgaande periode. Daarmee beschouwen we € 120.000,- als een reëel bedrag voor de compensatie over de jaren 2013 en 2014.

1.3 Het exploitatietekort over de jaren 2015 tot en met 2021 is in het onderzoek van ICS vastgesteld op ongeveer € 291.000,-, minus een reeds uitgekeerd voorschot van € 200.000 resteert een te ontvangen bedrag van € 91.000,-

Het onderzoek van ICS heeft zo nauwkeurig mogelijk inzichtelijk gemaakt wat de geleden verliezen van het publieke gedeelte van het sportcentrum zijn geweest. Op basis van zorgvuldig onderbouwde aannames over het verdelen van kosten en opbrengsten tussen het publieke en private deel heeft ICS de compensatie over de jaren 2015 tot en met 2021 bepaald op € 291.000,-. In 2022 is als voorschot al € 200.000,- uitgekeerd aan de exploitant. Met het uitkeren van € 91.000,- wordt recht gedaan aan het voorstel van ICS en het eerder uitgekeerde bedrag gelegitimeerd.

1.4 In 2022 is de omvang van de vergoeding tussen exploitant en gemeente overeengekomen

In 2022 is de compensatie voor dat jaar vastgesteld op € 49.000,-. Tussen exploitant en gemeente is overeengekomen dat deze vergoeding reëel is voor het tekort op de exploitatie van het publieke deel. Met het vaststellen van de perspectiefbrief 2022 door de gemeenteraad is deze compensatie bekrachtigd en inmiddels verrekend met de exploitant voor de jaren 2022 en 2023. We zijn met de exploitant in gesprek over de toekomstige exploitatie (kosten en opbrengsten in het publieke en private deel). Deze gesprekken zijn in de afrondende fase. Tot die tijd is een jaarlijkse uitkering van € 49.000,- dekkend.

2.1 De raad heeft budgetrecht

Het is belangrijk dat de besluiten van uw raad goed worden verwerkt in de begroting. Met dit besluit wordt daar zorg voor gedragen.

Kanttekeningen

1.1 ICS adviseert de exploitant te compenseren voor het exploitatietekort over de periode 2015 t/m 2021

ICS heeft geadviseerd om de exploitant te compenseren voor het exploitatietekort over de periode 2015 t/m 2021 ter hoogte van € 291.000. Er wordt nu voorgesteld om hem ook te compenseren voor de tekorten over de jaren 2013 en 2014, in totaal € 120.000. De reden hiervoor is dat toen de levering van restwarmte door De Vries Kozijnen in zijn geheel is gestopt.

1.2 ICS adviseert om een ander bedrag aan te houden als compensatie voor deze periode

ICS adviseert om de vergoeding over de periode 2022 tot en met de nieuwe situatie te bepalen op basis van het langjarig gemiddeld exploitatietekort over de periode van 2015 tot en met 2021. Per jaar komt dat neer op € 40.000. Echter zijn in 2022 hierover al andere afspraken gemaakt die uitgaan van een hogere vergoeding (raadsbesluit 4 juli 2022). We adviseren u om niet terug te komen op de eerder gemaakte afspraken en het belang van een goede samenwerking voorop te stellen. Daarom adviseren wij u om nu niet opnieuw met de exploitant in onderhandeling te treden over de omvang van de vergoeding na 2021 en vast te houden aan de eerder overeengekomen vergoeding na 2021 van € 49.000 per jaar.

1.3 Er bestond verschil van inzicht over de te compenseren periode

Er is een compromis gesloten met de exploitant over de periode waarover de exploitatietekorten worden gecompenseerd. Het onderzoek van ICS ziet op de periode van 2004 t/m 2021. De compensatie wordt verstrekt over de periode 2013 t/m 2021. Met het uitzicht op goede exploitatieafspraken voor de toekomstige exploitatie na de oplevering van de vernieuwbouw is de exploitant akkoord gegaan met dit compromis voorstel.

Middelen

Voor de nog uit te keren bedragen van:

- Restant 2015 t/m 2021 € 91.000
- Compensatie 2013 en 2014 € 120.000

Wordt gevraagd om deze middelen beschikbaar te stellen in de bijstelling van de begroting 2024 voor uitkering aan de exploitant.

Het jaarlijkse bedrag van € 49.000,- tot oplevering vernieuwbouw voor de jaren 2024 en 2025 is aangevraagd in de perspectiefbrief voor de begroting 2025-2028.

SDG's

Goede gezondheid en welzijn
Duurzame steden en gemeenschappen

Evaluatie

Voor dit besluit is geen evaluatie nodig.

Bijlagen

1. Amendement A4 4 juli 2022

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

2. Exploitatieonderzoek Sport- en Recreatiecentrum Kortezwaag

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar : Oeds Holthuis
Telefoonnummer : 06-23360482
Emailadres : Oeds.holthuis@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 27-05-2024
Agendapunt : 0086180653
Onderwerp : Vaststellen compensatie exploitatietekort Sport- en Recreatiecentrum Kortezwaag

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16-04-2024,

gezien het advies van ,
gelet op het bepaalde in artikel ,
overwegende dat ,
besluit:

1. De exploitant van sportcentrum Kortezwaag te compenseren voor de exploitatietekorten in het publieke deel en daarvoor de volgende drie uitgangspunten vast te stellen.
 1. Voor de jaren 2013 en 2014 € 120.000,- uit te keren.
 2. Voor de jaren 2015 tot en met 2021 aanvullend eenmalig € 91.000,- uit te keren.
 3. Voor 2024 tot en met de realisatie van de vernieuwbouw jaarlijks € 49.000,- te vergoeden.
2. Het effect van de compensatie van € 120.000,- en € 91.000,- te verwerken in de bijstelling van de begroting 2024 en de jaarlijkse compensatie van € 49.000 voor 2024 en 2025 te verwerken in de perspectiefbrief 2025-2028.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 27 mei 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman